

民法94条2項、110条の法意による建物競落人の所有権 取得と敷地賃借権に対する抵当権の効力

（最高裁平成12年12月19日第三小法廷判決、平成11年（受）第1197号建物所有権移転登記等請求事件、裁判所時報1282号4頁、判時1737号35頁、判タ1053号92頁、金判1115号3頁、金法1606号71頁）

青 木 則 幸

【事実の概要】

Bは、Aから土地（本件土地）を賃借していたが、昭和51年、本件土地上に本件建物を建築することとし、C（Bの前妻との間の子）名義で建築確認申請をし、建築確認通知を受けた後、本件建物を完成させた。昭和52年2月28日、本件建物は、家屋補充課税台帳にCを所有者として登録された。以後、Bは、本件建物につき課税された固定資産税をCの名義で支払い、右家屋補充課税台帳への登録を事後的に承認していた。

その後、Bと、Cおよびその兄弟との間で、Bの経営する有限会社の取締役の地位をめぐる紛争が生じるようになった。

Cは、昭和62年4月17日、（上記家屋補充課税台帳上の自己名義の登録を利用して取得した）自己名義の固定資産税課税台帳登録事項証明書等を、所有権を証する書類として提出し、本件建物についてCを所有者とする所有権保存登記（本件保存登記）を行った。Bは、Cが本件建物の登記名義を有することについて、まったくの善意であり、これを黙示的にせよ承認したことはない。

その後、Cは、本件建物をD（Cの妹の夫）に売却し、昭和62年10月26日、所有権移転登記を行った。Dは、同日、本件建物につき、Eのために根抵当権設定契約を締結し、根抵当権設定登記（極度額を1000万円、債権の範囲を金銭消費貸借取引、手形債権、小切手債権とする）を行った。Gは、本件保存登記及びD

名義の所有権移転登記を信頼したことにつき善意無過失であった。

G は、上記根抵当権に基づき、平成 2 年 3 月ころ、東京地方裁判所に本件建物の不動産競売の申立てをし、同月 20 日に不動産競売開始決定がされた。Y は、平成 6 年 11 月 15 日、右不動産競売申立事件において、本件建物を買ひ受け、翌 16 日、その旨の所有権移転登記手続をした。

一方で、B は、昭和 62 年 8 月ころ、本件建物および本件借地上に建築されていた他の 3 棟の建物につき（これらはいずれも B と前妻との間の子 3 名（C を含む）の所有名義となっていた）、いずれも自らの資金で建築したものであると主張して、右 3 名の子を被告として、所有権の確認を求める訴えを東京地方裁判所に提起した（以下「第 1 訴訟」という。第 1 訴訟は、B の死後、X によって、取り下げられた）。また、昭和 63 年 8 月ころ、本件建物につき処分禁止の仮処分を東京地方裁判所に申し立て、同年 8 月 20 日、東京地方裁判所により、処分禁止の仮処分命令がされ、同月 22 日、その旨の登記（以下「本件仮処分登記」という）がされた。

B は、平成元年 5 月 2 日、X（昭和 53 年 5 月 2 日に B と婚姻）に対し、本件土地の賃借権を含む全財産を贈与し、その後死亡した。X は、平成 5 年に、上記 3 名の子を被告として、上記 4 棟の建物につき、C から贈与を受けるなどしてその所有権を取得したと主張して、所有権の確認、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記及び建物の明渡しを求める訴えを提起した（以下「第 2 訴訟」という）。第 2 訴訟につき、平成 6 年 12 月 20 日、原告の請求を認容する判決が言い渡され、右判決は、平成 7 年 1 月 5 日確定した。

そこで、X は Y に対し、主位的請求として、本件建物の引渡しと所有権移転登記を、予備的請求として、敷地賃借権に基づき、本件土地の所有者の所有権に基づく返還請求権を代位行使して、本件建物の収去・土地明渡し、および本件土地の使用相当損害金の支払を求めた。

主位的請求については、第 1 審（東京地判平成 9 年 7 月 18 日金判 1115 号 8 頁）、原審（東京高判平成 11 年 2 月 14 日金判 1115 号 7 頁）共に、民法 94 条 2 項、110 条の法理により Y が建物所有権を取得するとして、X の請求を棄却した。これは原審の判断で確定し、上告されていない。

一方、予備的請求については、判断が分かれていた。

第 1 審は、B 自身は、「本件建物について何ら所有権の譲渡ないし根抵当権の設定行為を行っていないのであるから、Y は、C 名義の本件保存登記や G による根抵当権設定登記に関して、民法 94 条 2 項及び 110 条の法意により、G が本件保存登記を信頼した範囲でのみ保護されるにすぎないというべきである。そうすると、Y が本件土地の借地権を取得するのは、借地権存在の外観について民法 94 条 2 項の類推適用が認められる場合に限られるべきこととなる」としたうえ

で、「家屋補充課税台帳上の登録あるいは本件保存登記の存在をもってしては、本件土地についての占有権原の有無及びその種類を知ることは不可能であるから、Cが本件土地の借地権を有するとの外観があったと認めることはできないといわざるを得ない。」「本件根抵当権設定登記の存在をもってしても、Cが右借地権を有するとの外観があるとは到底いえない。このことは、本件根抵当権に基づく競売手続においても、現にBが本件土地の借地人であるとされ、本件建物は、借地権を伴わないものとして評価されていることから裏付けられよう。」と判示し、Xの建物収去土地明渡請求を容認した。

控訴審（原審）では、最判昭和40年5月4日民集19巻4号811頁を引用し、「建物を所有するために必要な敷地の借地権は、建物所有権の従たる権利としてこれに付随し、これと一体となって一の財産的価値を形成しているものであるから、建物に根抵当権が設定されたときはその借地権も原則としてその効力の及ぶ目的物に包含されるものと解すべき」であり、「民法94条2項、110条の類推適用により、建物所有権をもって対抗できない場合も同様」であるとする。その上で、Gは本件根抵当権設定の時点で「本件保存登記及び右所有権移転登記を信頼したことにつき善意無過失であった」として、Xの請求を棄却した。

これに対してXが上告。上告論旨は次のとおりである。最判昭和40年5月4日の事案は、「建物所有者が敷地の賃借人であるという、真正な権利関係にあったものである」けれども、本件においては、CおよびDが「適正な土地賃借人の地位に立ったことはなく」、「敷地の賃借権を取得したことはなかった」。したがって、「外形信頼による保護において、Dが土地賃借人でなかった以上、Yが保護されるものではなく」、また、「取得していない権利が従物として移転する理はないのであるから、前掲最高裁判決は本件に適用されない。」

【判 旨】

「土地賃借人がその土地上に所有する建物について抵当権を設定した場合には、原則として、右抵当権の効力は当該土地の賃借権に及び、右建物の買受人と土地賃借人との関係においては、右建物の所有権とともに土地の賃借権も買受人に移転するものと解するのが相当である（最判昭和40年5月4日民集19巻4号811頁を引用）。しかしながら、建物について抵当権を設定した者がその敷地の賃借権を有しない場合には、右抵当権の効力が敷地の賃借権に及ぶと解する理由はなく、右建物の買受人は、民法94条2項、110条の法意により建物の所有権を取得することとなるときでも、敷地の賃借権自体についても右の法意により保護されるなどの事情がない限り、建物の所有権とともに敷地の賃借権を取得するものではないというべきである。」

「これを本件についてみると、原審の確定した前記事実及び記録にあらわれた本件訴訟の経過に照らすと、C及びDは本件土地に賃借権を有するものではなく、本件建物はそのことを前提にして競売されたものであることがうかがわれるのであって、Yは、Dが本件建物について設定した根抵当権に基づく不動産競売手続において、本件建物の所有権とともに本件土地の賃借権を取得するに由ないものといわなければならない。他方、前記事実によれば、Bは右賃借権をXに贈与したというのであり、Y側において、本件土地の賃借権について民法94条2項、110条の法意により保護されるべき事情が存することはうかがわれない。」

「そうであるとすれば、本件土地の賃借権者はXであり、本件土地の所有者の所有権に基づく返還請求権を代位行使することにより本件建物を収去して本件土地を明け渡すことを求めるXの請求は理由がある。」

【評 釈】

1 本判決の問題

本判決の問題は、不実の保存登記がなされた借地上的建物につき根抵当権が設定され、その競落人が建物所有権の取得を民法94条2項、110条の法意によって保護される場合に、敷地利用権をも併せて取得できるのか、という点である。

本判決は、これを否定した。以下に述べるとおり、正当な判決であると考えられる。

2 不実登記を信頼した第三者に建物を取得させる根拠

本件建物所有権については、第1審、原審ともに、「94条2項および110条の法意」によって、Yの取得を認め、確定している。本判決では争われていないものの、これが本件の前提となっている。

この点、判例は、「民法94条2項の法意」ないし「同条および民法110条の法意」にもとづく「外観尊重・取引保護の要請」に応えるためとして、不実の外観を信頼した第三者を保護してきた。その際、①不実の外観の作出・存続について真の権利者の意思的関与があれば、通謀の有無に拘泥せず、また、不実名義人の承諾を必要としない。また、②虚偽の外観の作出につき本人が事前に承諾していない場合でも、事後の承諾がある場合には、意思的関与があるとし、承諾が明示であると黙示であるとを問わない。さらに、③第三者の信頼の基礎となった外観の作出について、少なくとも直接的な意思的関与の認めがたい事案についても、この外観と真の権利者の承諾した概観との間に適当な関連があることで足りると解してきた。その上で、この場合には、110条の法意を併用して、第三者に無過失を要求してきたのである。⁽⁵⁾

このように、判例は、94条2項類推適用を一種の権利外観法理といえるまでに展開させてきたのであるが、一方で、一貫して本人の意思表示の関与を基礎とした構成をとっている。すなわち、真の権利者が虚偽の外観を自らの意思で作出したといえる上述①の事案類型はもとより、外観作出時に意思的関与のなかった上述②の事案類型においても、事後の承諾は必要である。さらに、上述③の事案類型の場合は、外観が本人の虚実の意思表示の合理的な延長線上にある場合にのみ、本人は外観によって発生した結果が無効であることを主張できないのである。

本件事案における建物の権利関係に目を移そう。第1審によれば、⁽⁶⁾本件建物の真の権利者であるBは、不実登記がなされた1か月後の時点では右不実登記の存在を知らず、知った時点であると思われるその1年後には本件建物についての処分禁止の仮処分を申し立てている。不実登記については、Bが「黙示的にせよ承認したことはないというべきである」とする第1審の判断が妥当であるといえそうである。そうすると、第三者Eの信頼した不実の外観の作出について、少なくとも直接的なBの意思的関与は認めがたい。この点で、判例上94条2項と110条の法意を根拠とする上述③類型に属することになる。

それでは、第三者の信頼した外観（不実の登記）は、権利者の作出した外観（家屋補充課税台帳上の登録）の合理的な延長線上にあるといえるのか。この点第1審は、B名義の家屋補充課税台帳上の登録が、証拠として、Cの固定資産課税台帳登録事項証明書取得に利用され、この証明書がCによる不実の登記の作出を可能にしたことを根拠として、両者の関連性を肯定する。

第1審判決が引くように、これは、最判昭和48年6月28日民集27巻6号724頁（以下、昭和48年判決と呼ぶ。）を前提とした判断である。右判決は、外形他人作出型の事案類型についてであるが、他人名義の固定資産税課税台帳登録につき、その名義のままで固定資産税を納入するなどしてこれを黙認していた場合に⁽⁷⁾94条2項類推適用を認めた。学説もこれを支持する。課税台帳登録は、本来、課税の便宜のために作成されるものであって権利関係の公示を目的とするものではない。けれども、未登記建物についてその所有者を知る重要な手がかりとなる、公簿であり信頼性が高い、台帳名義人は所有者と一致する蓋然性が高い、といった事情から、現実には権利帰属の外観の機能を担う以上、第三者の信頼の基礎になりうるからである。⁽⁸⁾

しかし、本件で、第三者の信頼の基礎となったのは、補充課税台帳ではない。信頼の基礎となったのは、権利関係を公示する不実の登記である。本人の作出した外観は、不実名義人が建物の保存登記を取得する際の証拠のひとつとして利用されたものにすぎない。第三者の要保護性に差が少なくとしても、本人側の意思

的関与の度合いは大きく異なる。前掲昭和48年判決を前提にするにしても、補充課税台帳が第三者の信頼の基礎となりうるかという問題とは別に、補充課税台帳上の登録が、不実名義人の裏切り行為を経てなお本人に帰責されるべきであったのかどうかの判断が必要だったはずである。

したがって、仮に、上告理由を度外視できるとして、純粹に理論的な決着という点だけに着目すれば、本来、本件は94条2項類推（意思外形非対応型）による建物の取得について争われるべき事件であったというべきである。ところが、建物の取得については、上告がなされていない。ここに、建物について、権利者が作出した外観と第三者が信頼した外観とが異なり、権利者が建物について黙示的な承諾すらなしていないような事案類型⁽⁹⁾において、敷地利用権の存否のみが争われるという特殊な事案が出現したのである。以下では、かかる事案の特殊性に着目しつつ、本判決の問題点について、検討をすすめていきたい。

3 建物の取得について94条2項の類推適用により保護される第三者と敷地利用権

それでは、本件の問題の検討に移る。冒頭にも述べたとおり、本件の問題は、建物の取得につき94条2項類推による保護があるならば、敷地利用権も一体的に保護されるべきではないかという点である。かかる問題には、ふたつの要因が関係する。第1は、敷地利用権が建物の従たる権利であるという点である。従物理論を基礎とする経済的一体性に鑑みた一体的処分の要請と本件事案の関係が問題となる。第2は、建物についての外観を基礎に、94条2項類推適用によって、敷地利用権の一体的処理があるか否かという問題である。

まず、第1の点について。建物と敷地利用権（地上権、賃借権など）は、別個の権利の客体であるが、建物は敷地利用権なくしては存立し得ない。建物所有者が敷地利用権についての約定のないまま借地上の建物の上に抵当権を設定し、その後抵当権の実行として競売がなされた場合、敷地利用権の処理をいかに図るかは、解釈論上の問題となってきた。判例は、古くから、およそ他人の土地上に建物を所有する者がこれを処分した場合に、建物所有権と敷地利用権とが別個の権利とされているとしても、特別の事情⁽¹¹⁾のない限り、できるだけ処分における一体性を実現しようとしてしてきた。その際、敷地利用権が地上権であると賃借権であるとを問わず、建物の処分が、売買の場合であると抵当権の設定およびその結果としての任意競売の場合であるとを問わない。しかし、処分が抵当権の設定とその結果としての任意競売である場合に、判例がいかなる構成をとるのかという点については、従来、必ずしも明らかでなかった。この点に決着をつけたの

が、本件判決の引く最判昭40年5月4日民集19巻4号811頁（以下、昭和40年判決と呼ぶ）である。右判例は、敷地利用権の問題を、競落の際の付随的意思の問題としてではなく、抵当権設定のときからの問題として処理しようし、さらに、客観的な経済的統一性の見地から、建物抵当権が敷地賃借権にも及ぶとする理論、すなわち、従物規定（87条2項）の趣旨を基礎とする「従たる権利」の構成をとる。学説では、夙に、借地権が地上建物に付随して経済的一体性をなす点に着目し、建物上の抵当権の効力そのものが借地権にも及ぶと解する見解が支配的になっていた。同判決は、これを採用したものであると評価される⁽¹³⁾。

しかしながら、本件は、前掲昭和40年判決とは、事案を異にする。昭和40年判決は、処理の基準時となる抵当権設定の段階で、設定者たる建物所有者が敷地利用権を有していた事案である。それに対して、本件は、抵当権設定時において、設定者が賃借権を取得していない事案である。設定者が、敷地利用権についての処分権限をもたない以上、競落人が当該借地上の建物を94条2項類推⁽¹⁴⁾により取得したとしても、ただちに、抵当権の効力が従物にまで及ぶとはいえない。原審は、この点を速断したのであり、上告論旨がここをついたのは適切であったといえよう。

それでは、第2の点、すなわち、第三者の信頼の基礎となった建物の外観が、敷地利用権までをカバーしているのか、という点はどうか。

この点、最判昭39年12月11日民集18巻10号2127頁（以下、昭和39年判決と呼ぶ）は、「賃借地上の建物所有者甲が、建物賃借人に明渡しを求めるにあたり、交渉役の乙に建物を仮装譲渡（登記経由）したところ、乙が善意の第三者丙に建物を売却した」という事案について、「本件家屋の所有権の譲渡とともに、本件土地に対する賃借権の譲渡をも仮装したものとするべき」旨を、判示する。昭和39年判決で保護された建物取得者は、仮装譲受人からの売買による譲受人であり、抵当権の設定の結果としての競落人ではない。しかし、上述のように、判例は、任意譲渡と競売による譲渡の区別をなすことなく、建物の処分に際し敷地利用権の一体的処理を行う立場であり、抵当権の設定を処分と解する。昭和39年判決における乙による売却は、本件におけるDによる抵当権の設定と同様に、建物の処分と解されよう。

昭和39年判決は、敷地利用権の帰属について、当事者間で何ら合意の存在しなかった事案である。丙への所有権の移転があった処分の時点で、乙が敷地利用権をもっていない事案であったとみてよい。それにもかかわらず、同判決が94条2項によって建物を取得した丙に敷地利用権を取得させたのは、建物の登記・権利証等が、従たる権利としての借地権の外観にあたり、94条2項が適用されること

になるからである。⁽¹⁵⁾

昭和39年判決の事案類型において、敷地利用権を94条2項による建物取得者に取得させることの妥当性については、学説にもほぼ異論をみない。94条2項が善意の第三者に対抗することができない旨定めているのは、仮装行為の当事者は第三者に対しその行為が正常の取引をする意思を欠いていたとの主張をなしえないことを定めたものと解すべきであるところ、仮装行為の場合でも、正常の取引をする意思で表示行為をした場合（甲→乙→丙に正常な譲渡がなされた場合）と同様に解してよいからである。⁽¹⁶⁾

かかる事案類型においては、第三者の信頼の基礎にあるのが建物の「譲渡」を示す外観であり、本人が作出した外観もまた建物の「譲渡」を示す外観である。いずれの外観にも、「建物の譲渡がある以上、特に断りのない限り、敷地利用権も譲渡されているはずだ」との合理的推定がはたらく。その譲渡が仮装であり、真実の譲渡の意思がなかったからといって、右合理的推定を導く外観を作出した責任を免れるわけではない。

翻って、本件事案はどうか。本件で第三者の信頼の基礎となった不実の外観は、本人の作出した外観と異なるのである。不実の登記を信頼した第三者の合理的意思と、その登記のもととなる登録のみを作出した真実の権利者の合理的意思に分けて、考えてみる必要がありそうである。

まず、本件における第三者の合理的意思に目を向ける。この点に関して、既に公表された本件の評釈は、2つの視点から、詳細な検討を行ってきた。第1に、建物登記の存在が同時に敷地利用権の外形をなすかという視点、第2に、肯定される場合に、本件をして敷地利用権についての外観なしと判断させた要因は何かという視点である。まず、前掲昭和39年判決に鑑みれば、第1の点について、肯定説をとることに、さして問題はないはずである。また、前掲昭和48年判決が、制度の目的の如何を問わず、現実に権利帰属の外観の機能を担う課税台帳を94条2項類推における第三者の信頼の基礎としたことにも合致する。⁽¹⁷⁾問題は第2の点である。これについては、現状調査報告書・評価書・物権明細書における敷地利用権の記載の不存在、および、本件建物が子名義であったことが検討されてきた。⁽¹⁸⁾しかしながら、本判決で、これらの要因が決め手であったようには思われない。⁽¹⁹⁾そうであれば、判決は、Yの過失を認定するか、あるいは、敷地利用権について外観のない特段の事情を認定する構成になっていたように思われる。しかし、本判決は、上告論旨を受けて、「建物について抵当権を設定した者がその敷地の賃借権を有しない場合」一般について判断をなしているのである。加えて、現状調査報告書等に利用権の記載がないことをもって敷地利用権の外観なしとすることには、前掲昭和40年判決との関係上、疑問がある。上述のように、昭

和40年判決の意義のひとつは、建物抵当権設定段階での処理という点にあったはずである。そうだとすれば、抵当権の実行段階、それも換価手続において作成される現況調査報告書や評価書が、従たる権利としての敷地利用権の外観の不存在の根拠となりうるか疑問である。

それでは、本人側の事情はどうか。本件で、本人が作出したのは、補充台帳上の登録に過ぎない。本人に、「譲渡」について仮装の外観すら作出する意思はなかったのである。また、事後的な承認も存在しなかった。建物・敷地利用権の一体的処分について第三者の信頼の基礎となった虚偽の外観の作出する本人の合理的意思は、終始一貫して存在しなかったものというべきである。本件は、この点を端的に判示したのであり、正当な判断であると考ええる。

もっとも、本件には、上述2のような事案の特殊性が色濃く見られる。本件事案において、X側が原審終結段階で建物所有権をあきらめ、本件で敷地賃借権に基づく建物収去等を主張する途を選択した背景には、次の事実の存在があるものと思われる。すなわち、第1訴訟および第2訴訟から窺われる、Xが同一の賃借地上に他の3棟の建物を所有している事実である。Xにすれば、この点で、本件建物を失ってなお敷地賃借権を維持する実益、および建物収去を求める実益があったものと考えられる。本件の上告論旨は、かかる利益判断を基礎とするものであり、本判決はこれを容れたものである。事件の処理としても、本判決は妥当であると考ええるが、残された問題は、本件類似の事案で建物所有権の帰趨そのものが争われるような場合との関係であろう。この点、本判決は、94条2項・110条類推適用における真実の権利者の意思的関与が本人に帰責される程度についても、含意をもつのではなからうか。

- (1) 学説は、夙に、判例による94条2項類推適用の展開に詳細な分析を加えてきた。今日では、①の事案を「外形自己作出型」、②を「意思外形非対応型」、③を「外形自己作出型における意思外形非対応型」と整理する見解が一般的である。判例および学説の展開について、近時の研究では、中倉寛樹「日本民法の展開（3）判例の法形成—無権利者からの不動産の取得」広中俊雄＝星野英一編『民法典の百年Ⅰ』397頁（有斐閣・1998年）が代表的である。なお、本件裁判長であった奥田昌道教授による整理として、柚木馨他編『判例演習民法総則』274頁（有斐閣・増補版・1973年）、同（講演）「民法94条2項の類推適用と不動産登記の公信力」同志社法学52巻5号360頁（2001年）がある。
- (2) 最判昭和29年8月20日民集8巻8号1505号、最判昭和37年9月14日民集16巻9号1935頁。いずれも、不実名義人の承諾があった事案。各判決は、真の権利者が、相手方との通謀によって虚偽の外観を作出した場合と、「えらぶところがない」ことを根拠とする。
- (3) 最判昭和45年7月24日民集24巻7号1116頁。
- (4) 最判昭和45年9月22日民集24巻10号1424頁。
- (5) 最判昭和43年10月17日民集22巻10号2188頁、最判昭和45年6月2日民集24巻6号465頁。

いずれも、真の権利者と不実名義人の間に、通謀のあった事案である。

- (6) なお、原審は、建物所有権の取得について、形式的な修正を加える他は、第 1 審を引用するのみである。
- (7) ただし、本件が黙認の事実を認定しうる事案であるかという点については、有力な批判がある。米倉明「判批」法協92巻 2 号57頁 (1975年) 62頁。
- (8) 田尾桃二・最高裁判所判例解説民事篇昭和48年度 2 事件15頁、藤原弘道「判批」民商70巻 3 号121頁 (1974年) 525頁、米倉・前掲注 (7) 64頁。
- (9) 94条 2 項・110条類推適用の問題点が、不実名義人の裏切り行為にあることを端的に指摘するものとして、星野英一「判批」法協87巻 5 号66頁 (1970年) 68頁がある。
- (10) この点、中倉寛樹「判批」リマークス2002年号18頁は、「本判決は、建物所有権の帰属については原審で決着がついており、上告審では問題にされないという事情の下での、変則的なものであったと捉えるべきではなからうか」とする。
- (11) なお、特別の事情に相当するのは、当該利用権の譲渡を留保するとか売渡の目的が建物収去のためであるなどの事情である。
- (12) 従来の判例の状況を整理するものとして、高津環「判解」曹時17巻 8 号80頁 (1965年)、槇梯次「判批」判評85号12頁 (1966年) が詳しい。
- (13) 鈴木禄弥「判批」民商54巻 1 号60頁 (1966年)。
- (14) 磯村保「判批」判例セレクト2001年号15頁、近江幸治『民法 I 』(成文堂・2003年) 179 頁。
- (15) 瀬川信久「判批」法協92巻 6 号130頁 (1975年) 134頁。
- (16) 金山正信「判批」民商53巻 2 号123頁 (1965年) 127頁、阿部浩二「判批」八幡大学論集15 巻 2 号128頁 (1966年) 129頁、瀬川・前掲注 (15) 135頁。
- (17) これに対し、借地借家法10条 1 項の趣旨から、建物自体が取引の対象である場合、建物登記の存在が借地権付の建物であるという信頼に足る外観と解することには無理があるとする見解もある。中山布紗「判批」九大法学86号365頁 (2003年)。
- (18) 武川幸嗣「判批」法教251号126頁 (2001年) 127頁、武川幸嗣「判批」民商125巻 2 号74頁 (2001年) 77頁、中倉・前掲注 (10) 21頁。
- (19) 中倉・前掲注 (10) 21頁。

本判決の評釈としては、次のものが公表されている。石田剛・法セ558号109頁、磯村保・判例セレクト2001年号15頁、小野秀誠・金判1120号63頁、武川幸嗣・法教251号127頁、武川幸嗣・民商125巻 2 号74頁、秦光昭・金法1615号 4 頁、中倉寛樹・リマークス2002年 (上) 号18頁、荒木新五・Credit & Law141号40頁、中山布紗・九大法学86号365頁。